

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII | ALZR11

Informações Gerais

Objetivo do Fundo:

Investimento em propriedades para renda via contratos de locação atípicos (*Built to Suit* e *Sale & Leaseback*).

A Política de Investimentos está detalhada no regulamento do Fundo.

Ticker:

ALZR11

Início das Negociações:

04/01/2018

Gestor:

Alianza Gestão de Recursos Ltda.

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Escriturador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Auditor:

PwC Auditores Independentes

Taxa de Gestão:

0,70% a.a. sobre o Valor de Mercado

Taxa de Administração:

0,20% a.a. sobre o Valor de Mercado, com mínimo mensal de R\$ 25.000, atualizado pelo IGP-M

Patrimônio Líquido:

R\$ 97.098.213

Valor Patrimonial/Cota:

R\$ 97,39 / cota

Quantidade de Cotas:

997.042

Quantidade de Cotistas:

3.345

Tributação:

Pessoas físicas com menos que 10% das cotas são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% no ganho de capital na venda das cotas desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05).

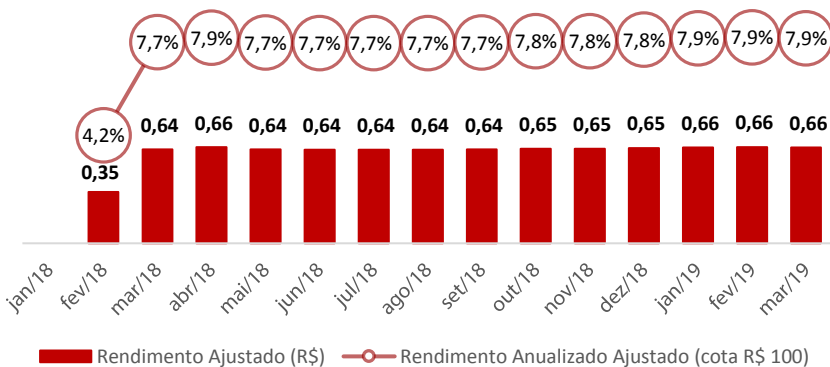
Cadastre-se no Mailing

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo, como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Comentário Mensal

Em 28/02/2019, foi aprovada, por meio do Ato do Administrador, a distribuição primária das cotas da 2ª emissão do Fundo, no valor base de R\$ 141.500.072,90, correspondente a 1.553.239 novas cotas, sob coordenação da Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores. O valor de investimento por cota aprovado é R\$ 95,00, sendo R\$ 91,10 o valor de subscrição e R\$ 3,90 a taxa de distribuição primária. Será assegurado direito de preferência aos cotistas cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação do anúncio de início da oferta, até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada cotista, ou seja, de até 1,55 nova cota para cada cota integralizada detida na data de divulgação do anúncio de início. A Oferta foi protocolada na CVM em 01/03/2019 e encontra-se sob análise da CVM. Manteremos o mercado avisado por meio do nosso mailing.

Além disso, em 18/03/2019, o Fundo anunciou rendimentos relativos a fevereiro de 2019 no valor de R\$ 0,659525206 por cota. Com isto, o rendimento anualizado foi 8,0% sobre a cota de fechamento de 18/03/2019 e 7,9% sobre a cota inicial de R\$ 100. Lembramos que o aluguel do empreendimento Atento Rio de Janeiro/RJ será corrigido pelo IPCA no mês de abril, o que deverá resultar em acréscimo nos rendimentos.



* Rendimentos de março/18 e abril/18 ajustados por eventos não recorrentes

No mercado secundário, em fevereiro de 2019, o ALZR11 apresentou volume diário médio de R\$ 364 mil e giro de 7,5% das cotas, mantendo 100% de presença nos pregões da B3. No acumulado desde a estreia na Bolsa até 18/03/2019, o volume diário médio é de R\$ 290 mil. Ao final de fevereiro, o Fundo tinha 3.345 cotistas, mais que o triplo dos 906 investidores do IPO.

Declaração de Imposto de Renda

O BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("BTG") informa que os informes de rendimentos foram enviados através dos correios dentro do prazo legal previsto pela Receita Federal. Devido ao processo de migração dos serviços de escrituração do Fundo para o BTG ocorrido em 10/09/2018, os cotistas podem receber dois informes: um relativo ao período anterior à migração e outro ao período posterior. Nestes casos, ambos os informes deverão ser consolidados na declaração do imposto de renda.

Caso ainda não tenha recebido, seguem abaixo as instruções para obtenção da segunda via do informe:

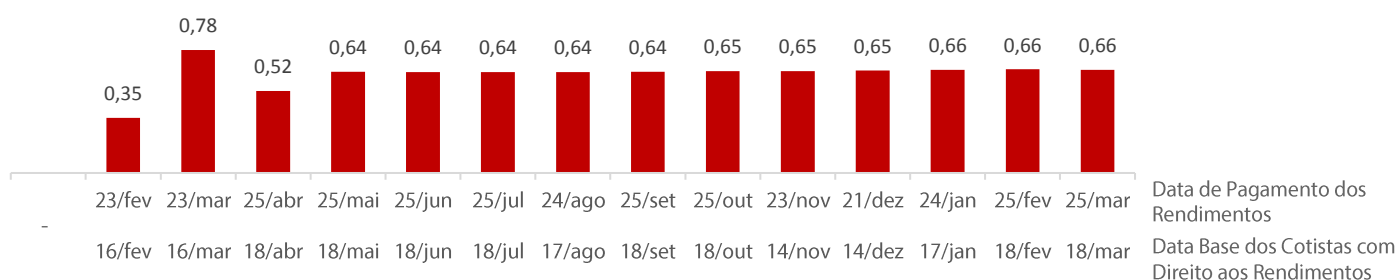
1. Para prover maior segurança ao cotista e evitar a quebra de sigilo bancário, o cotista deverá preencher e assinar a [solicitação disponível neste link](#).
2. Em seguida, o cotista deverá encaminhar a solicitação para o BTG através do e-mail sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com, juntamente com cópia do RG ou CNH do responsável, para comprovação da identidade e assinatura.

Demonstração de Resultados (Critério Caixa)

R\$ mil	Fevereiro-19	1º Semestre de 2019	Desde o Início
Receitas	754	1.507	10.270
Receita de Locação	744	1.488	9.529
Receita Financeira	10	19	741
Despesas	(100)	(194)	(1.524)
IR sobre Receita Financeira	(2)	(44)	(164)
Despesas do Fundo	(98)	(190)	(1.360)
Despesas dos Imóveis	0	0	0
Resultado Caixa	653	1.314	8.747

Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)

Em 25/03/2019, está previsto o pagamento de rendimentos pelo Fundo no valor de R\$ 0,659525206 por cota relativo ao mês de fevereiro para os investidores detentores de cotas em 18/03/2019. De acordo com o regulamento do Fundo, as distribuições de rendimentos aos cotistas deverão ocorrer até o dia 25 de cada mês e ser divulgadas 5 dias úteis antes.

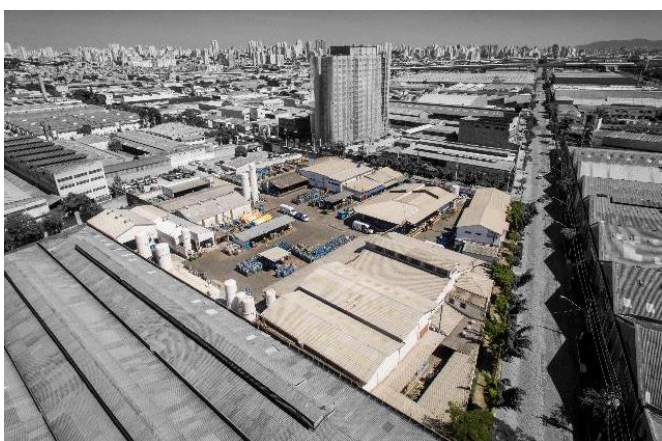


Portfólio de Imóveis



Atento Rio de Janeiro/RJ

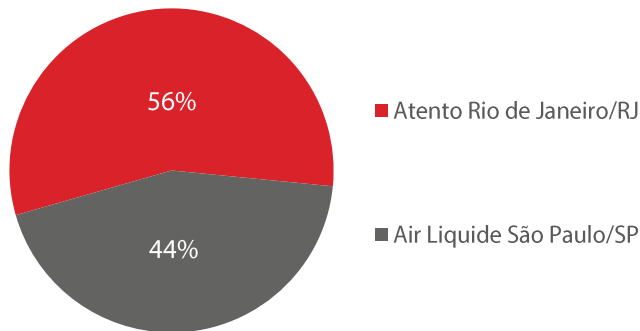
Classe do Imóvel	Contact Center
Localização	Bairro Del Castilho/RJ
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	8.178 m ²
Área do Terreno	2.662 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 408.182
Anos até o Vencimento	7,4
Vencimento	Julho/26
Mês de Reajuste	Abril
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 5.715.477 (Votorantim)



Air Liquide São Paulo/SP

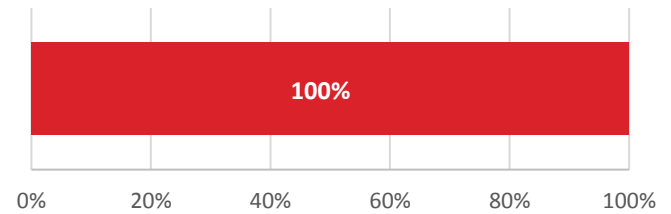
Classe de Imóvel	Galpão Logístico / Industrial
Localização	Bairro Vila Carioca/SP
Participação no Imóvel	100%
Área Bruta Locável	5.008 m ²
Área do Terreno	9.126 m ²
Tipo de Contrato de Locação	Atípico
Ocupação do Imóvel	100%
Valor do Aluguel Vigente	R\$ 336.017
Anos até o Vencimento	11,0
Vencimento	Fevereiro/30
Mês de Reajuste	Fevereiro
Índice de Reajuste	IPCA
Fiança Bancária	R\$ 25.250.000 (Citibank)

Receita de Locação por Imóvel

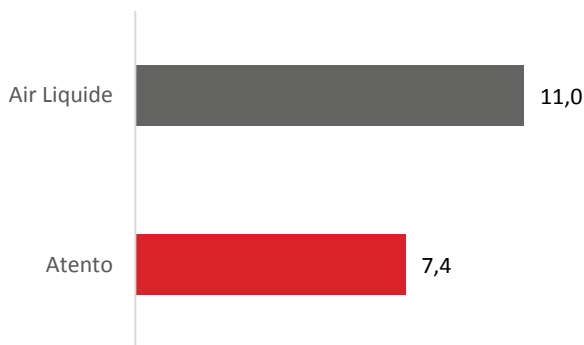


Ocupação do Fundo

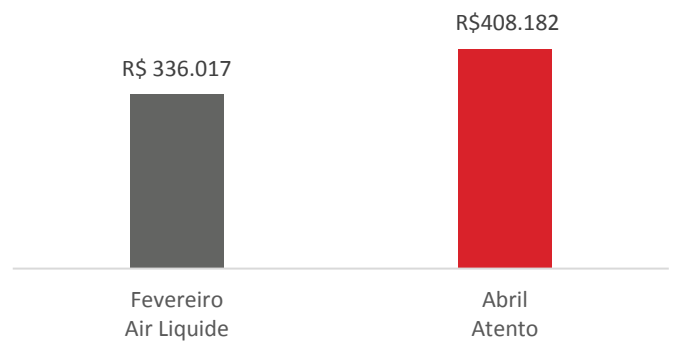
Portfolio 100% ocupado por **contratos atípicos**.



Anos até os Vencimentos das Locações



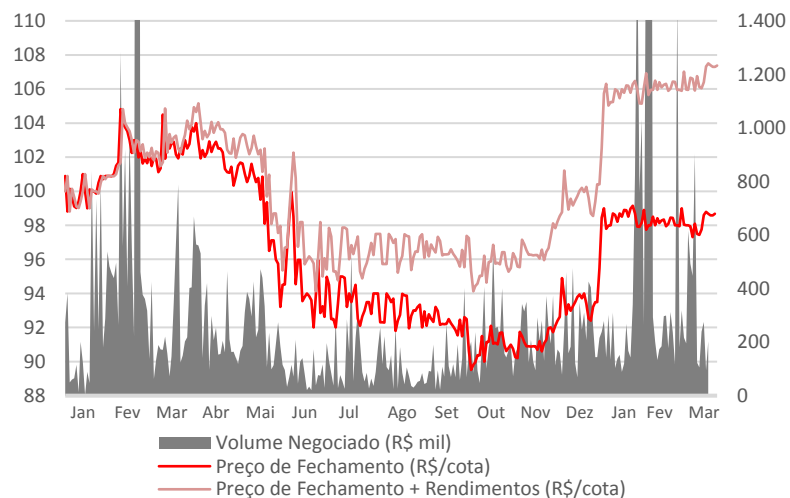
Meses dos Reajustes dos Aluguéis pelo IPCA



Mercado Secundário

As cotas do ALZR11 são negociadas na B3 desde 04/01/2018.

	Fevereiro-19	Desde o Início*
Presença em Pregões	100%	100%
Volume Diário Médio	R\$ 364 mil	R\$ 290 mil
Volume Total	R\$ 7,3 milhões	R\$ 85,5 milhões
Giro (% cotas)	7,4%	87,3%
Preço de Fechamento	R\$ 98,10	R\$ 98,89
Valor de Mercado	R\$ 97,8 milhões	R\$ 98,6 milhões
Quantidade de Cotas	997.042	997.042
Número de Cotistas	3.345	



* Até 18/03/2019

Políticas de Investimento para Novas Aquisições

Classe do Imóvel	Não residencial (exceto Hospitais e Plantas Industriais Pesadas)
Status do Imóvel	Performado, sem risco de obra
Contrato de Locação	Atípico ⁽¹⁾
Locatário	Rating de longo prazo igual ou superior a A- (Fitch e S&P) ou A3 (Moody's); ou Faturamento anual \geq R\$ 500 milhões e Patrimônio Líquido \geq R\$ 100 milhões
Prazo de Locação Mínimo	5 anos
Cap Rate Mínimo ⁽²⁾	NTN-B ⁽³⁾ + 3% a.a.

- (1) Contratos celebrados nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei nº 8.245/91"), ou que possuam cláusulas contratuais que impeçam a ação revisional do valor da locação e que resultem na impossibilidade de rescisão imotivada pelo locatário, sem que seja realizado o pagamento de indenização em valor equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de alugueis devidos até o final do período locatício.
- (2) Valor do Aluguel Anual dividido pelo Preço de Aquisição do Imóvel.
- (3) Média, calculada com base nos 60 (sessenta) dias anteriores à data de aquisição do Ativo-Alvo, dos cupons da NTN-B, conforme apurado pela ANBIMA, com *duration* mais próximo ao *duration* do fluxo de alugueis remanescentes na data de aquisição.

Documentos

O administrador recomenda a leitura cuidadosa do regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos. Documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site do Fundo, bem como da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como na CVM, por meio do sistema Fundos.Net.

> [Site do Fundo](#)

> [Site do Administrador](#)

Este material foi preparado de acordo com informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas pela CVM e ANBIMA, tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo, não podendo ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Alianza. Leia o regulamento antes de investir. Fundos de investimentos não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

